

# *Taulov DryPort A/S*

Vendersgade 74, 7000 Fredericia

## Årsrapport for 2023

CVR-nr. 36 03 30 96

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/4 2024

Martin Juste  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	12
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter til årsregnskabet	16

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Taulov DryPort A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. marts 2024

## Direktion

Jesper Gemmer  
direktør

## Bestyrelse

Christian Herskind Jørgensen  
formand

Kasper Blinge Hansen  
næstformand

Rune Dalgaard Rasmussen

Michael Overgaard Andersen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Taulov DryPort A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Taulov DryPort A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Trekantområdet, den 21. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Almskou Ohmeyer  
statsautoriseret revisor  
mne24817

Morten Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne44140

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Taulov DryPort A/S Vendersgade 74 7000 Fredericia  Telefon: 79215000 Email: post@adp-as.dk Hjemmeside: www.adp-as.dk  CVR-nr: 36 03 30 96 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 1. juli 2014 Regnskabsår: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Fredericia
<b>Bestyrelse</b>	Christian Herskind Jørgensen, formand Kasper Blinge Hansen, næstformand Rune Dalgaard Rasmussen Michael Overgaard Andersen
<b>Direktion</b>	Jesper Gemmer
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Herredsvej 32 7100 Vejle

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Taulov DryPort A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Det er ledelsens opfattelse, at alle væsentlige oplysninger til bedømmelse af selskabets økonomiske stilling, årets resultat og den finansielle udvikling fremgår af årsregnskabet samt denne beretning.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er i lighed med tidligere år udvikling af baglandsarealet i Taulov som Danmarks multimodale transport og logistikcenter for at skabe fleksible rammer for logistiske løsninger.

## Forretningsmæssig udvikling

I samarbejde med vores joint-venture partner PFA Pension har vi på rekordtid skabt én af Danmarks største ejendomsporteføljer inden for logistik. Udviklingen har været begunstiget af værdifulde kunderelationer. I foråret 2024 er opførelsen af et 40.000 m<sup>2</sup> stort lav-emissions lager til A.P. Møller – Mærsk klar til indflytning. Byggeriet opføres ud fra de højeste standarder for lav-emissions logistikbyggeri, og bliver et væsentligt bidrag til den grønne omstilling af Mærsk's globale forsyningskæde til gavn for deres mange kunder, som efterspørger fleksible og bæredygtige supply chain-løsninger.

I de første måneder af 2023 var der fortsat gang i byggeriet af 60.000 m<sup>2</sup> generiske lagerejendomme. Denne etape stod klar til indflytning i foråret 2023 af én af Taulov DryPorts store kunder – Bestseller. Derudover har vi annonceret igangsat en ny etape på 97.000 m<sup>2</sup> generisk lagerbyggeri. Når byggeriet står færdigt med udgangen af 2024, vil Taulov DryPort have en samlet kapacitet på 300.000 m<sup>2</sup> moderne lager- og logistikejendomme.

I Taulov DryPort får vi mest mulig ud af den samlede kapacitet samtidig med, at vi elektrificerer områdets infrastruktur og certificerer logistikbygningerne til en bæredygtig fremtid med stor-skala solcelleanlæg på tagfladerne, så bygningerne bliver selvforsynende med grøn strøm. Inden længe får transportsektoren mulighed for at tanke grønne brændstoffer, når Everfuel i samarbejde med andre aktører etablerer Danmarks største brint tank- og elladestation i Taulov DryPort.

## Udvikling i året

Omsætning blev i alt DKK 84,4 mio. hvilket er en stigning på DKK 33,2 mio. i forhold til 2022, og i overensstemmelse med vores forventninger ved årets begyndelse. Det samlede resultatet anses som værende tilfredsstillende.

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 95,0 mio. mod DKK 108,6 mio. i 2022, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 723,8 mio.

## Væsentlige forhold

Investerings ejendomme måles til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel som den beregnede kapitalværdi af de forventede fremtidige pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendoms type, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.



# Ledelsesberetning

Der anvendes eksternt valuar til støtte for værdiansættelserne.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver".

Der er i 2023 i foretaget ejerindskud på DKK 200 mio. til understøttelse af den fortsatte udvikling af ejendomsporteføljen.

## Investeringer

De samlede investeringer i materielle anlægsaktiver udgjorde netto DKK 789 mio. Af større investeringer kan nævnes:

- Generisk byggeri 2 – DKK 185 mio.
- Generisk byggeri 3 – DKK 306 mio.
- Mærsk byggeri – DKK 265 mio.
- Grundkøb – DKK 29 mio.

## Kapitalberedskabet

Selskabets likvider er i 2023 faldet fra DKK 86,3 mio. til DKK 4,4 mio.

## Driftsrisici og finansielle risici

### Drift

Taulov DryPort A/S er ikke udsat for særlige driftsmæssige risici ud over, hvad der er sædvanligt for branchen.

### Markedsrisici

Selskabet er ikke udsat for særlige risici bortset fra, hvad der er sædvanligt for branchen.

### Valutarisici

Taulov DryPort A/S er ikke udsat for valutarisici.

### Renterisici

Selskabets rentebærende gæld er i årets løb steget med DKK 410,9 mio. og udgør DKK 1.120,4 mio. pr. 31. december 2023.

## Strategi og målsætninger

### Strategi

Taulov DryPort A/S skal skabe optimale rammer for distribution af gods ved at give transport og logistikoperatører mulighed for at håndtere modalskifte fra én transportform til en anden. Samtidig er der hurtig adgang til Fredericia Havn, hvor gods fra hele verden i forvejen bliver effektivt håndteret, hvilket er en ekstra fordel.

# Ledelsesberetning

Formålet med Taulov DryPort A/S er at tiltrække flere transport og logistikoperatører til Taulov og skabe fremtidssikrede lager og logistikfaciliteter til bl.a. E-handels virksomheder. E-handlen vokser markant i disse år, og fremvæksten af nye leveringsformer og øgede krav til levering fra forbrugerne betyder, at E-handelsbranchen har et stigende behov for optimering af fragt-, lager- og logistikløsninger. Dertil kræves en central placering tæt på en effektiv infrastruktur, og her er Taulovs beliggenhed ideel både i forhold til at modtage varer fra ind- og udland og i forhold til videredistribution til hele Danmark.

Med Taulov DryPort A/S som ”tørhavn” og kraftcenter bag Fredericia Havn kobles havnedriften med baglandet og får mulighed for at betjene kunder med et stort transportbehov, behov for godshåndtering eller effektiv distribution på det danske og nordiske marked. Med udviklingen af TDP, Danmarks multimodale transport og logistikcenter, udnytter og udbygger ADP de styrker og kompetencer, som i mange år har sikret, at virksomheder effektivt får gods ind og ud af Fredericia Havn.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Der forventes i 2024 en fremgang i omsætningen som følge af helårseffekt fra udlejning af Generiske byggeri II.

For 2024 forventes der et resultat før finansielle poster, eksklusive værdireguleringer af investeringsaktiver, over 2023 niveau, i spændet DKK 80 – 85 MDKK.

På nuværende tidspunkt er det ledelsens vurdering, at selskabets aktiviteter og resultat for 2024 ikke i væsentlig grad vil være negativt påvirket af krigen i Ukraine eller af tilstanden i Det Røde Hav.

## Forskning og udvikling

Taulov DryPort A/S foretager ikke forskning og udvikling.

## Eksternt miljø

Det er Taulov DryPort A/S' mål at skabe vækst i harmoni med omgivelserne og med forståelse for det ansvar og den betydning virksomheden har for samfundet.

Det er Taulov DryPort A/S' målsætning, at virksomhederne på selskabets område skal være gode naboer over for de lokalsamfund, som de er en del af. Derfor er Taulov DryPort A/S altid opmærksomme på de miljømæssige påvirkninger, som kan følge, når virksomheden udvikler sig henimod nye kundesegmenter og produkter. Som et internationalt trafikknudepunkt ønsker Taulov DryPort A/S at:

- føre en aktiv planpolitik, som giver mulighed for etablering af forskellige former for virksomheder.
- sørge for, at miljømæssige påvirkninger minimeres gennem planlægning.
- indgå i et konstruktivt samarbejde med lokalsamfundet for at løse eventuelle miljømæssige påvirkninger.
- støtte virksomhedernes miljøaktiviteter gennem konkurrencedygtige funktionsbetingelser.
- sikre et godt arbejdsmiljø og en høj grad af sikkerhed under udførelsen af arbejdet, bl.a. via udarbejdet arbejdsmiljøreddegørelse, sundhedsprofiler m.m.
- sikre at produktionsapparatet løbende optimeres med henblik på reducerede emissioner af CO2 og reduktion i støjmæssig påvirkning.

# Ledelsesberetning

## Videnressourcer

Taulov DryPort A/S' kundetilpassede løsninger vil fremadrettet i stigende grad stille krav til øget viden indhold og vil i højere grad løbende skulle tilpasses til forandringer i markedet.

For til stadighed at kunne levere disse innovative løsninger er det afgørende, at virksomheden kan tiltrække og fastholde medarbejdere med de nødvendige kompetencer. Målsætningen er hele tiden at være på højde med nyeste viden. Som mål herfor er medarbejdersammensætning og medarbejderomsætning vigtige indikatorer. Der arbejdes løbende med at optimere sammensætningen.

Medarbejdersammensætningen i ADP-koncernen i 2023 fremgår af moderselskabets årsrapport.

## Redegørelse for samfundsansvar

Der henvises til omtalen i moderselskabets, Associated Danish Ports A/S, ledelsesberetning, CVR-nr. 25277236.

## Redegørelse for kønsmæssig sammensætning af ledelsen jf. ÅRL § 99b

Der henvises til omtalen i moderselskabets, Associated Danish Ports A/S, ledelsesberetning, CVR-nr. 25277236.

## Kodeks for virksomhedsledelse

Bestyrelsen og direktionen i selskabet forholder sig løbende til forhold vedrørende god selskabsledelse og samspillet med selskabets interesser.

## Medarbejderforhold

Taulov DryPort A/S vil være en attraktiv arbejdsplads med engagerede og ansvarlige medarbejdere, der har vilje og evne til fortsat at udvikle sig i takt med Taulov DryPort A/S' forretningsmæssige mål og udfordringer.

Taulov DryPort A/S' arbejder derfor fortsat med løbende organisationsudvikling, der tilpasser organisationen til de udfordringer, der ligger i et vækstorienteret og kommercielt aktieselskab.

## Risikostyring og intern kontrol vedrørende regnskabsaflæggelse

Risikostyring og intern kontrol for selskabet er 100 % sammenfaldende med koncernens politik og praksis herfor. Der henvises til beskrivelsen heraf i ledelsesberetningen for koncernen ADP A/S.

## Bestyrelsens opgaver og ansvar

Bestyrelsens medlemmer i Taulov DryPort A/S er ADP A/S' CEO og CFO, ADP's bestyrelsesformand samt ledende medarbejder fra PFA.

# Ledelsesberetning

## Usikkerhed ved indregning og måling

I koncernen foretages måling af investeringsejendomme med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående begivenheder. Endvidere foretages der en skønmæssig vurdering af den beregnede markedsværdi baseret på ejendommens beliggenhed mv.

Ledelsen er opmærksom på, at der knytter sig en vurderingsmæssig usikkerhed til værdiansættelsen.

Det er ledelsens opfattelse, at den indregnede værdi på bedst mulig vis afspejler ejendommens værdi.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Ledelseshverv

Bestyrelsesmedlemmerne og direktionen beklæder følgende andre bestyrelses- og direktionsposter:

### Jesper Gemmer:

Administrerende direktør, Taulov DryPort A/S  
Bestyrelsesmedlem, Madsen & Kastberg VVS A/S  
Bestyrelsesmedlem, Madsen & Kastberg Sprinkler og VVS Teknik A/S  
Bestyrelsesmedlem, Madsen & Kastberg Byg A/S

### Rune Dalgaard Rasmussen:

Administrerende direktør, Associated Danish Ports A/S  
Bestyrelsesformand, Taulov Dry Port Holding A/S  
Bestyrelsesformand, Fredericia Havn A/S  
Bestyrelsesformand, Nyborg Havn A/S  
Bestyrelsesformand, Port House A/S  
Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S  
Administrerende direktør, Fredericia Havn Ejendomme 1 A/S  
Administrerende direktør, Nyborg Havn Ejendomme I A/S

### Kasper Blinge Hansen:

Direktør, PFA Europe Real Estate High A/S  
Direktør, PFA Europe Real Estate High II A/S  
Direktør, PFA Europe Real Estate Medium A/S  
Direktør, PFA-BMC Seniorboliger P/S  
Direktør, OKFPFA P/S  
Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S

# Ledelsesberetning

## Christian Herskind Jørgensen:

Direktør, Herskind Venture Capital ApS  
Direktionsmedlem, Frederik2 ApS  
Bestyrelsesformand, Fonden Amager Bakke  
Bestyrelsesformand, Associated Danish Ports A/S  
Bestyrelsesformand, Taulov DryPort A/S  
Bestyrelsesformand, Labflex Ltd.  
Bestyrelsesformand, Skive Holding A/S  
Bestyrelsesformand, Labflex A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Vibration Holding A/S  
Bestyrelsesmedlem, SKAKO Vibration A/S  
Bestyrelsesmedlem, Nordsøenheden  
Bestyrelsesmedlem, LM|Pihl A/S

## Michael Overgaard Andersen:

Økonomidirektør, Associated Danish Ports A/S  
Bestyrelsesmedlem, Taulov Dry Port Holding A/S  
Bestyrelsesmedlem, Taulov DryPort A/S  
Bestyrelsesmedlem, Fredericia Havn A/S  
Bestyrelsesmedlem, Nyborg Havn A/S  
Bestyrelsesmedlem, Port House A/S  
Bestyrelsesmedlem, Fredericia Havn Ejendomme 1 A/S  
Bestyrelsesmedlem, Nyborg Havn Ejendomme 1 A/S  
Bestyrelsesmedlem, ADP Energy Infrastructure A/S

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		84.404	51.174
Værdiregulering af investeringsaktiver		78.152	103.500
Andre eksterne omkostninger		-15.467	-11.763
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>147.089</b>	<b>142.911</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-58	-59
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>147.031</b>	<b>142.852</b>
Finansielle indtægter		3	0
Finansielle omkostninger		-25.232	-3.639
<b>Resultat før skat</b>		<b>121.802</b>	<b>139.213</b>
Skat af årets resultat	1	-26.765	-30.627
<b>Årets resultat</b>		<b>95.037</b>	<b>108.586</b>

### Resultatdisponering

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	95.037	108.586
	<b>95.037</b>	<b>108.586</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Investeringsjendomme	2	2.041.894	1.174.485
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	169	213
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver	3	0	18.465
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.042.063</b>	<b>1.193.163</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.042.063</b>	<b>1.193.163</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		290	510
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		184	36
Andre tilgodehavender		22.398	19.142
Periodeafgrænsningsposter		25	1
<b>Tilgodehavender</b>		<b>22.897</b>	<b>19.689</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>4.410</b>	<b>86.323</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.307</b>	<b>106.012</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.069.370</b>	<b>1.299.175</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		27.137	13.804
Overkurs ved emission		369.510	182.843
Overført resultat		327.138	232.101
<b>Egenkapital</b>		<b>723.785</b>	<b>428.748</b>
Hensættelse til udskudt skat		86.632	62.490
Andre hensættelser		0	2.307
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>86.632</b>	<b>64.797</b>
Gæld til realkreditinstitutter		785.699	468.134
Deposita		6.100	6.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>791.799</b>	<b>474.234</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	6.593	4.967
Kreditinstitutter		328.132	236.422
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.084	82.481
Gæld til tilknyttede virksomheder		522	334
Selskabsskat		2.630	3.410
Deposita	4	2.859	3.782
Anden gæld		334	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>467.154</b>	<b>331.396</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.258.953</b>	<b>805.630</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.069.370</b>	<b>1.299.175</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	13.804	182.843	232.101	428.748
Kontant kapitalforhøjelse	13.333	186.667	0	200.000
Årets resultat	0	0	95.037	95.037
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>27.137</b>	<b>369.510</b>	<b>327.138</b>	<b>723.785</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	2.630	3.410
Årets udskudte skat	24.143	27.217
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-8	0
	<u>26.765</u>	<u>30.627</u>

## 2. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	TDKK
Kostpris 1. januar	942.279
Tilgang i årets løb	789.257
Kostpris 31. december	<u>1.731.536</u>
Værdireguleringer 1. januar	232.206
Årets værdireguleringer	78.152
Værdireguleringer 31. december	<u>310.358</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>2.041.894</b></u>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Virksomhedens ejendomsportefølje består af ejendomme til lager/logistik beliggende i Taulov, Fredericia med tilknytning til Fredericia Havn.

Der er i de anvendte forudsætninger anvendt et afkastkrav på 5,50 % til 8,50 %. Afkastkravet er fastsat på baggrund af offentligt tilgængelige markedsrapporter for en udlejningsejendom med primær beliggenhed i området.

Igangværende byggerier er målt til dagsværdi, hvis usikkerhedsmomenter relateret til færdiggørelse af byggeriet, herunder omkostninger til færdiggørelse, tidshorisont og udlejning, kan opgøres pålideligt. Øvrige igangværende byggerier er målt til kostpris. Værdiansættelse af igangværende byggerier er baseret på forventet omkostning til færdiggørelse af byggeri, forventet lejeindtægt og afkastkrav.

I værdien af ejendomsporteføljen indgår grundarealer. Grundarealerne er beliggende i samme område og er derfor værdisat ud fra prisen pr. kvadratmeter ved seneste køb.

## Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2023</u>
	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	2.041.894
Værdiregulering, resultatopgørelse	78.152
Afkastkrav, lager/logistik	5,5 % - 8,5 %
Kvadratmeter, bygning, lager/logistik	198.183
Driftsudgifter pr. kvm, lager/logistik	DKK 21-64
Vedligeholdelsesudgifter pr. kvm, lager/logistik	DKK 20
Tomgang, lager/logistik	0 %

### 3. Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
	TDKK
Kostpris 1. januar	277
Tilgang i årets løb	<u>11</u>
Kostpris 31. december	<u>288</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	63
Årets afskrivninger	<u>56</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>119</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>169</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	694.959	408.091
Mellem 1 og 5 år	90.740	60.043
Langfristet del	785.699	468.134
Inden for 1 år	6.593	4.967
	<u>792.292</u>	<u>473.101</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	6.100	6.100
Langfristet del	6.100	6.100
Øvrige deposita	2.859	3.782
	<u>8.959</u>	<u>9.882</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
<b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	905.566	733.405
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Til sikkerhed for bankgæld på TDKK 500 mio. er der udstedt skadeløsbrev med pant i grunde, hvis regnskabsmæssige værdi udgør TDKK	87.069	70.399

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
<b>5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		
Der er indgået kontrakter om levering af grunde til en værdi af	0	23.081
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Associated Danish Ports, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

## 6. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Associated Danish Ports A/S	Fredericia

Koncernrapporten for Associated Danish Ports A/S kan rekvireres på følgende adresse:

Vendersgade 74  
7000 Fredericia

# Noter til årsregnskabet

## 7. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Taulov DryPort A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af materiel og udlejningsejendomme, samt administration, herunder management fee fra moderselskab mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

# Noter til årsregnskabet

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Der anvendes ekstern valuar til støtte for værdiansættelserne.

# Noter til årsregnskabet

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

## *Afkastbaseret model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

## *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Tekniske anlæg, maskiner, inventar mv. 3 - 18 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

## **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

## **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende serviceydelse, forsikringer mv.

## **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.



# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.